

Temeljem članka 188. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br.153/13), članka 77. stavka 2. i članka 100. stavka 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.) i članka 19. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 08/05., 02/09., 9/09.,13/09., 9/13. i 11/13.- pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Osijeka na sjednici održanoj 2014. godine, donijelo je

O D L U K U

o donošenju Detaljnog plana uređenja područja uz Sljemensku i Snježničku ulicu u Osijeku

TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Detaljni plan uređenja područja uz Sljemensku i Snježničku ulicu u Osijeku (u nastavku teksta: Detaljni plan). Detaljni plan je izradio Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o., 2013. godine.

Članak 2.

Detaljni plan u tekstualnom i kartografskom dijelu je sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Detaljnim planom se utvrđuje koncepcija, oblici i način korištenja prostora, uzimajući u obzir prirodne i stvorene resurse, razvojnu orijentaciju kao i postojeće stanje te ograničenja u prostoru.

Članak 4.

„Detaljni plan uređenja područja uz Sljemensku i Snježničku ulicu u Osijeku“ sadrži:

KNJIGA 1. - OSNOVNI DIO PLANA

I.1. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i zgrada
 - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica, izgrađenost i iskorištenost
 - 2.2. Veličina i površina zgrada
 - 2.2.1. Obiteljske stambene i višenamjenske zgrade
 - 2.2.2. Višestambene zgrade
 - 2.3. Namjena zgrada
 - 2.3.1. Stambena namjena (S)
 - 2.3.2. Mješovita namjena (M)
 - 2.3.2. Višestambene zgrade
 - 2.4. Smještaj zgrada na građevnoj čestici
 - 2.5. Oblikovanje zgrada
 - 2.6. Uređenje građevnih čestica
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ulične mreže
 - 3.1.1. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu i infrastrukturu
 - 3.1.2. Pristupne ulice
 - 3.1.2.1. Izračun potrebnih parkirališno-garažnih mjesta

- 3.1.3. Javna parkirališta
- 3.1.4. Biciklističke staze
- 3.1.5. Pješačke površine
- 3.1.6. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja elektroničke komunikacijske mreže
- 3.3. Uvjeti gradnje i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
 - 3.3.1. Odvodnja otpadnih voda
 - 3.3.2. Vodoopskrbni sustav
 - 3.3.3. Plinoopskrba
 - 3.3.4. Elektroopskrba
 - 3.3.5. Javna rasvjeta
 - 3.3.6. Korištenje sunčeve energije
 - 3.3.7. Zajednički uvjeti za gradnju infrastrukture
- 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
- 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i zgrada
- 6. Uvjeti i način gradnje
 - 6.1. Zgrade osnovne namjene - obiteljske kuće - stambene i višenamjenske, te višestambene zgrade
 - 6.2. Pomoćne zgrade
- 7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8. Mjere provedbe plana
 - 8.1. Urbana komasacija
 - 8.1.1. Područje komasacije
 - 8.2. Etapnost realizacije plana
 - 8.3. Izdavanje odobrenja za gradnju
- 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Zaštita i spašavanje

I.2. GRAFIČKI DIO

0.	VLASNIŠTVO	1:1000
1.	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.1.	PROMETNA, ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNA MREŽA	1:1000
2.2.	PROMETNA, ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I INFRASTRUKTURNA MREŽA.....	1:1000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
4.1.	NAČIN I UVJETI GRADNJE	1:1000
4.2.	NAČIN I UVJETI GRADNJE - PRIJEDLOG PARCELACIJE.....	1:1000
5.	MJERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI	1:1000

KNJIGA 2. – OBAVEZNI PRILOZI

II.1. OBRAZLOŽENJE

0. UVOD

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, elektronička komunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.2.1. Prometna opremljenost

1.1.2.2. Elektronička i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih zgrada

2.3. Prometna, ulična, elektronička komunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna i ulična mreža

2.3.2. Elektronička komunikacijska mreža

2.3.3. Elektroenergetski sustav

2.3.4. Vodoopskrbni sustav

2.3.5. Odvodnja otpadnih voda

2.3.6. Plinoopskrba

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i zgrada

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

2.5.1. Mjere zaštite okoliša

2.5.2. Mjere zaštite od potresa, požara i eksplozije

2.5.3. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

II.2.1 ODLUKA O IZRADI

II.2.2 ODLUKA O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O IZRADI

II.3. POPIS SEKTORSKIH DOKUMENATA I PROPISA

II.4. STRUČNA PODLOGA

II.5. PREDHODNI ZAHTJEVI SUKLADNO ČLANAKU 79. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

II.6. IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ PRETHODNOJ RASPRAVI

II.7. II. ZAHTJEVI SUKLADNO ČLANAKU 79. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

II.8. IZVJEŠĆE O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI

II.9. MIŠLJENJA SUKLADNO ČLANAKU 94. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

II.10. EVIDENCIJA O IZRADI I DONOŠENJU PLANA

II.11. SAŽETAK ZA JAVNOST

Članak 5.

1. Uvjeti određivanja namjene površina

U grafičkom prikazu broj 1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA određena je namjena površina građevnih čestica i to kao:

- **stambena namjena (S);**

Unutar površina za stambenu namjenu nalazi se 35 postojećih stambenih zgrada i 70 pomoćnih zgrada.

- **mješovita namjena (M);**

Unutar površina predviđenih za mješovitu namjenu planira se izgradnja 89 obiteljskih zgrada i to 27 samostojećih, 48 poluugrađenih i 6 ugrađenih, te 18 višestambenih samostojećih zgrada.

- **javne zelene površine – Park i dječje igralište (Z1 i Z2);**

Planirano je ozelenjavanje dijelova čestica k.č. 3204/33, 3204/34, 3204/70, 3204/71, 3204/38, 3204/73 k.o. Osijek, odnosno 3290/1, 3290/3, 3290/9 uz pješačku površinu.

- **površine infrastrukturnih sustava**

a) transformatorska stanica (IS1);

Za novu trafostanicu NTS osigurana je građevna čestica veličine 5 × 8,5 m (k.č. 3287/3 k.o. Osijek) koja ima direktan pristup prometnoj površini.

Građevna čestica trafostanice označena je na grafičkom prikazu broj 2.2. PROMETNA, ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I INFRASTRUKTURNA MREŽA - ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA I INFRASTRUKTURNA MREŽA.

b) prometna površina – koridor prometnice;

Unutar koridora prometnica planirani su asfaltni kolnici, nogostupi, zaštitni pojasevi zelenila, drvoredi i uzdužna parkirališta te sva potrebna opskrba komunalna infrastruktura što je i prikazano na poprečnim presjecima ulica.

Iskaz namjene površina u obuhvatu Plana prikazana je u Tablici 1. Iskaz namjene površina.

Oznaka čestice	Namjena	m ² (cca)	ha (cca)	%
107-140	STAMBENA NAMJENA (S)	21.484	2,15	20,75
1-106	MJEŠOVITA NAMJENA (M)	56.742	5,67	54,80
Z1 i Z2	JAVNE ZELENE POVRŠINE – PARK (Z1)	1.992	0,20	1,92
IS1	ČESTICA TRAFOSTANICE (IS1)	40	0,004	0,039
C1	PROMETNICA	6.896	0,69	6,66
C2	PROMETNICA	1.438	0,14	1,39
C3	PROMETNICA	1.354	0,14	1,31
C4	PROMETNICA	3.103	0,31	3,00
C5	PROMETNICA	9.180	0,92	8,87
KP1	KOLNO PJEŠAČKA POVRŠINA	566	0,06	0,55
P1	PJEŠAČKA POVRŠINA	740	0,07	0,71
Σ	UKUPNO OBUHVAT	103.536	10,4	100

Članak 6.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i zgrada

U grafičkom prikazu broj 3. određeni su uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevne čestice i zgrada i to:

Dovršeni dijelovi grada - održavanje i manji zahvati sanacije zgrada

Uz Sljemensku i Snježničku ulicu planira se zadržavanje postojeće parcelacije stambenih zgrada uz mogućnost održavanja i manjih zahvata na zgradama te dogradnja ili nadogradnja u skladu s propozicijama ovih Odredbi.

Nova gradnja

Unutar obuhvata Plana predviđa se izgradnja:

- obiteljskih višenamjenskih zgrada (samostojeće, poluugrađene i ugrađene),
- višestambenih zgrada
- prometnica s prometnim, parkirališnim, pješačkim i zelenim površinama te trasama komunalne infrastrukture,
- kolno-pješačka i pješačke površine
- uređenje zelenih površina.

Članak 7.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica, izgrađenost i iskorištenost

Prema Odredbi GUP-a Grada Osijeka veličina građevne čestice za gradnju nove obiteljske višenamjenske zgrade ne smije biti manja od 250 m² za samostojeće, za poluugrađene 200 m² i ugrađene zgrade 150 m², a za višestambene zgrade 700 m².

Iznimno, građevna čestica s postojećim zgradama koja u pogledu namjene površine ne udovoljava uvjetima iz prethodnog stavka može se smatrati građevnom česticom za rekonstrukciju postojeće ili gradnju nove zgrade iste namjene.

Građevna čestica se oblikuje prema prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE - PRIJEDLOG PARCELACIJE. Za svaku česticu su određene dimenzije, oblik i površina. U tabelarnom prikazu br.2 dane su površine svake čestice, a na grafičkom prikazu njihov oblik.

Kod postojeće izgradnje pretežito se zadržava postojeća parcelacija.

Površine građevnih čestica date su kao približne površine, dok će se točne površine planskih čestica utvrditi parcelacijskim elaboratom. Moguća su odstupanja sukladno pravilima geodetske struke.

Obiteljske stambene zgrade mogu imati najviše 3 stana.

Obiteljske višenamjenske zgrade mogu imati najviše 3 stana i poslovni prostor.

Višestambene zgrade mogu imati više od 3 stana, a najviše 9 stanova i poslovni prostor.

Detaljan iskaz prostornih pokazatelja za izgrađenost i iskorištenost građevnih čestica dan je u Tablici 2. Iskaz prostornih pokazatelja.

Tablica 2. Iskaz prostornih pokazatelja

BROJ GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	TIPOLOGIJA GRADNJE	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADA (glavne i pomoćne)		BROJ STANOVA	GBP ZGRADA (glavne i pomoćne)	KOEf. IZGRAD.	KOEf. ISKOR.	ZELENILO NA PRIRODNOM TERENU	
	m ²		m ² (max)	%		m ² (max)			max	max
1	600	višenamjenska samostojeća	240	40%	3	600	0,40	1,00	180	30%
2	320	višenamjenska poluugrađena	160	50%	3	416	0,50	1,30	96	30%
3	323	višenamjenska poluugrađena	162	50%	3	420	0,50	1,30	97	30%
4	380	višenamjenska poluugrađena	190	50%	3	494	0,50	1,30	114	30%
5	387	višenamjenska poluugrađena	194	50%	3	503	0,50	1,30	116	30%
6	393	višenamjenska poluugrađena	197	50%	3	511	0,50	1,30	118	30%
7	400	višenamjenska poluugrađena	200	50%	3	520	0,50	1,30	120	30%
8	314	višenamjenska poluugrađena	157	50%	3	408	0,50	1,30	94	30%
9	314	višenamjenska poluugrađena	157	50%	3	408	0,50	1,30	94	30%
10	314	višenamjenska poluugrađena	157	50%	3	408	0,50	1,30	94	30%
11	314	višenamjenska poluugrađena	157	50%	3	408	0,50	1,30	94	30%
12	300	višenamjenska ugrađena	180	60%	3	480	0,60	1,60	90	30%
13	300	višenamjenska ugrađena	180	60%	3	480	0,60	1,60	90	30%
14	300	višenamjenska ugrađena	180	60%	3	480	0,60	1,60	90	30%
15	300	višenamjenska ugrađena	180	60%	3	480	0,60	1,60	90	30%
16	300	višenamjenska ugrađena	180	60%	3	480	0,60	1,60	90	30%
17	300	višenamjenska ugrađena	180	60%	3	480	0,60	1,60	90	30%
18	300	višenamjenska poluugrađena	150	50%	3	390	0,50	1,30	90	30%
19	320	višenamjenska poluugrađena	160	50%	3	416	0,50	1,30	96	30%
20	620	višenamjenska samostojeća	248	40%	3	620	0,40	1,00	186	30%
21	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
22	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	130%
23	520	višenamjenska samostojeća	208	40%	3	520	0,40	1,00	156	30%

BROJ GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	TIPOLOGIJA GRADNJE	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADA (glavne i pomoćne)		BROJ STANOVA	GBP ZGRADA (glavne i pomoćne)	KOEFIG. IZGRAD.	KOEFIG. ISKOR.	ZELENILO NA PRIRODNOM TERENU	
	m ²		m ² (max)	%		max			m ² (max)	max
24	420	višenamjenska poluugrađena	210	50%	3	546	0,50	1,30	126	30%
25	400	višenamjenska poluugrađena	200	50%	3	520	0,50	1,30	120	30%
26	400	višenamjenska poluugrađena	200	50%	3	520	0,50	1,30	120	30%
27	366	višenamjenska poluugrađena	183	50%	3	476	0,50	1,30	110	30%
28	398	višenamjenska poluugrađena	199	50%	3	517	0,50	1,30	119	30%
29	390	višenamjenska poluugrađena	195	50%	3	507	0,50	1,30	117	30%
30	515	višenamjenska samostojeća	206	40%	3	515	0,40	1,00	155	30%
31	493	višenamjenska samostojeća	197	40%	3	493	0,40	1,00	148	30%
32	665	višenamjenska samostojeća	266	40%	3	665	0,40	1,00	200	30%
33	1.411	višenamjenska samostojeća	570	40%	3	1.411	0,40	1,00	423	30%
34	978	višenamjenska samostojeća	395	40%	3	978	0,40	1,00	293	30%
35	965	višenamjenska samostojeća	390	40%	3	965	0,40	1,00	290	30%
36	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
37	496	višenamjenska poluugrađena	248	50%	3	645	0,50	1,30	149	30%
38	490	višenamjenska poluugrađena	245	50%	3	637	0,50	1,30	147	30%
39	469	višenamjenska poluugrađena	235	50%	3	610	0,50	1,30	141	30%
40	460	višenamjenska poluugrađena	230	50%	3	598	0,50	1,30	138	30%
41	480	višenamjenska poluugrađena	240	50%	3	624	0,50	1,30	144	30%
42	369	višenamjenska poluugrađena	185	50%	3	480	0,50	1,30	111	30%
43	390	višenamjenska poluugrađena	195	50%	3	507	0,50	1,30	117	30%
44	554	višenamjenska samostojeća	222	40%	3	554	0,40	1,00	166	30%
45	743	višestambena samostojeća	372	50%	3-9	1.858	0,50	2,50	223	30%
46	652	višenamjenska samostojeća	261	40%	3	652	0,40	1,00	196	30%
47	488	višenamjenska samostojeća	195	40%	3	488	0,40	1,00	146	30%

BROJ GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	TIPOLOGIJA GRADNJE	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADA (glavne i pomoćne)		BROJ STANOVA	GBP ZGRADA (glavne i pomoćne)	KOEf. IZGRAĐ.	KOEf. ISKOR.	ZELENILO NA PRIRODNOM TERENU	
	m ²		m ² (max)	%		m ² (max)			max	max

48	370	višenamjenska poluugrađena	185	50%	3	481	0,50	1,30	111	30%
49	396	višenamjenska poluugrađena	198	50%	3	515	0,50	1,30	119	30%
50	444	višenamjenska poluugrađena	222	50%	3	577	0,50	1,30	133	30%
51	454	višenamjenska poluugrađena	227	50%	3	590	0,50	1,30	136	30%
52	445	višenamjenska poluugrađena	223	50%	3	579	0,50	1,30	134	30%
53	446	višenamjenska poluugrađena	223	50%	3	580	0,50	1,30	134	30%
54	447	višenamjenska poluugrađena	224	50%	3	581	0,50	1,30	134	30%
55	412	višenamjenska poluugrađena	206	50%	3	536	0,50	1,30	124	30%
56	500	višenamjenska samostojeća	200	40%	3	500	0,40	1,00	150	30%
57	350	višenamjenska samostojeća	140	40%	3	350	0,40	1,00	105	30%
58	363	višenamjenska samostojeća	145	40%	3	363	0,40	1,00	109	30%
59	410	višenamjenska samostojeća	164	40%	3	410	0,40	1,00	123	30%
60	530	višenamjenska poluugrađena	265	50%	3	689	0,50	1,30	159	30%
61	450	višenamjenska poluugrađena	225	50%	3	585	0,50	1,30	135	30%
62	450	višenamjenska poluugrađena	225	50%	3	585	0,50	1,30	135	30%
63	450	višenamjenska poluugrađena	225	50%	3	585	0,50	1,30	135	30%
64	460	višenamjenska poluugrađena	230	50%	3	598	0,50	1,30	138	30%
65	450	višenamjenska poluugrađena	225	50%	3	585	0,50	1,30	135	30%
66	399	višenamjenska poluugrađena	200	50%	3	519	0,50	1,30	120	30%
67	384	višenamjenska poluugrađena	192	50%	3	499	0,50	1,30	115	30%
68	444	višenamjenska poluugrađena	222	50%	3	577	0,50	1,30	133	30%
69	468	višenamjenska samostojeća	187	40%	3	468	0,40	1,00	140	30%
70	474	višenamjenska samostojeća	190	40%	3	474	0,40	1,00	142	30%
71	498	višenamjenska	249	50%	3	647	0,50	1,30	149	30%

BROJ GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	TIPOLOGIJA GRADNJE	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADA (glavne i pomoćne)		BROJ STANOVA	GBP ZGRADA (glavne i pomoćne)	KOEf. IZGRAĐ.	KOEf. ISKOR.	ZELENILO NA PRIRODNOM TERENU	
	m ²		m ² (max)	%		max			m ² (max)	max
		poluugrađena								
72	268	višenamjenska poluugrađena	134	50%	3	348	0,50	1,30	80	30%
73	318	višenamjenska poluugrađena	159	50%	3	413	0,50	1,30	95	30%
74	350	višenamjenska poluugrađena	175	50%	3	455	0,50	1,30	105	30%
75	350	višenamjenska poluugrađena	175	50%	3	455	0,50	1,30	105	30%
76	360	višenamjenska poluugrađena	180	50%	3	468	0,50	1,30	108	30%
77	330	višenamjenska poluugrađena	165	50%	3	429	0,50	1,30	99	30%
78	368	višenamjenska poluugrađena	184	50%	3	478	0,50	1,30	110	30%
79	1.329	višestambena samostojeća	665	40%	3-9	3.323	0,50	2,50	399	30%
80	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
81	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
82	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
83	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
84	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
85	500	višenamjenska poluugrađena	250	50%	3	650	0,50	1,30	150	30%
86	510	višenamjenska poluugrađena	255	50%	3	663	0,50	1,30	153	30%
87	530	višenamjenska poluugrađena	265	50%	3	689	0,50	1,30	159	30%
88	551	višenamjenska poluugrađena	276	50%	3	716	0,50	1,30	165	30%
89	525	višenamjenska poluugrađena	210	40%	3	683	0,40	1,30	158	30%
90	520	višenamjenska poluugrađena	208	40%	3	676	0,40	1,30	156	30%
91	553	višenamjenska poluugrađena	221	40%	3	719	0,40	1,30	166	30%
92	604	višenamjenska samostojeća	242	40%	3	604	0,40	1,00	181	30%
93	653	višenamjenska samostojeća	261	40%	3	653	0,40	1,00	196	30%
94	731	višestambena samostojeća	366	50%	3-9	1.828	0,50	2,50	219	30%
95	800	višestambena samostojeća	400	50%	3-9	2.000	0,50	2,50	240	30%

BROJ GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	TIPOLOGIJA GRADNJE	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADA (glavne i pomoćne)		BROJ STANOVA	GBP ZGRADA (glavne i pomoćne)	KOEf. IZGRAĐ.	KOEf. ISKOR.	ZELENILO NA PRIRODNOM TERENU	
	m ²		m ² (max)	%		max			m ² (max)	max
96	1.162	višestambena samostojeća	581	50%	3-9	2.905	0,50	2,50	349	30%
97	1.091	višestambena samostojeća	546	50%	3-9	2.728	0,50	2,50	327	30%
98	1.030	višestambena samostojeća	515	50%	3-9	2.575	0,50	2,50	309	30%
99	1.055	višestambena samostojeća	528	50%	3-9	2.638	0,50	2,50	317	30%
100	1.000	višestambena samostojeća	500	50%	3-9	2.500	0,50	2,50	300	30%
101	1.094	višestambena samostojeća	547	50%	3-9	2.735	0,50	2,50	328	30%
102	1.100	višestambena samostojeća	550	50%	3-9	2.750	0,50	2,50	330	30%
103	1.200	višestambena samostojeća	600	50%	3-9	3.000	0,50	2,50	360	30%
104	1.200	višestambena samostojeća	600	50%	3-9	3.000	0,50	2,50	360	30%
105	1.000	višestambena samostojeća	500	50%	3-9	2.500	0,50	2,50	300	30%
106	834	višestambena samostojeća	417	50%	3-9	2.085	0,50	2,50	250	30%
107	333	stambena poluugrađena	167	50%	3	433	0,50	1,30	100	30%
108	331	stambena poluugrađena	166	50%	3	430	0,50	1,30	99	30%
109	515	stambena poluugrađena	258	50%	3	670	0,50	1,30	155	30%
110	534	stambena poluugrađena	267	50%	3	694	0,50	1,30	160	30%
111	707	stambena samostojeća	283	40%	3	707	0,40	1,00	212	30%
112	781	stambena samostojeća	312	40%	3	781	0,40	1,00	234	30%
113	640	stambena poluugrađena	320	50%	3	832	0,50	1,30	192	30%
114	569	stambena poluugrađena	285	50%	3	740	0,50	1,30	171	30%
115	640	stambena poluugrađena	320	50%	3	832	0,50	1,30	192	30%
116	564	stambena poluugrađena	282	50%	3	733	0,50	1,30	169	30%
117	597	stambena poluugrađena	299	50%	3	776	0,50	1,30	179	30%
118	683	stambena samostojeća	273	40%	3	683	0,40	1,00	205	30%
119	604	stambena samostojeća	242	40%	3	604	0,40	1,00	181	30%

BROJ GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	TIPOLOGIJA GRADNJE	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADA (glavne i pomoćne)		BROJ STANOVA	GBP ZGRADA (glavne i pomoćne)	KOEf. IZGRAĐ.	KOEf. ISKOR.	ZELENILO NA PRIRODNOM TERENU	
	m ²		m ² (max)	%		max			m ² (max)	max
120	783	stambena samostojeća	313	40%	3	783	0,40	1,00	235	30%
121	630	stambena ugrađena	378	60%	3	1.008	0,60	1,60	189	30%
122	285	stambena ugrađena	171	60%	3	456	0,60	1,60	86	30%
123	284	stambena ugrađena	142	50%	3	454	0,50	1,60	85	30%
124	631	stambena ugrađena	316	50%	3	1.010	0,50	1,60	189	30%
125	329	stambena ugrađena	165	50%	3	526	0,50	1,60	99	30%
126	329	stambena ugrađena	165	50%	3	526	0,50	1,60	99	30%
127	433	stambena ugrađena	260	60%	3	693	0,60	1,60	130	30%
128	349	stambena ugrađena	209	60%	3	558	0,60	1,60	105	30%
129	705	stambena ugrađena	423	60%	3	1.128	0,60	1,60	212	30%
130	530	stambena ugrađena	318	60%	3	848	0,60	1,60	159	30%
131	905	stambena ugrađena	543	60%	3	1.448	0,60	1,60	272	30%
132	527	stambena ugrađena	316	60%	3	843	0,60	1,60	158	30%
133	617	stambena samodnostojeća	247	40%	3	617	0,40	1,00	185	30%
134	797	stambena samostojeća	319	40%	3	797	0,40	1,00	239	30%
135	943	stambena samostojeća	377	40%	3	943	0,40	1,00	283	30%
136	949	stambena samostojeća	380	40%	3	949	0,40	1,00	285	30%
137	863	stambena samostojeća	345	40%	3	863	0,40	1,00	259	30%
138	887	stambena samostojeća	355	40%	3	887	0,40	1,00	266	30%
139	913	stambena samostojeća	365	40%	3	913	0,40	1,00	274	30%
140	1.305	stambena samostojeća	522	40%	3	1.305	0,40	1,00	392	30%
IS1	41	trafostanica samostojeća	20	50%		20	0,50	0,50	12	30%
UKUPNO	78.554		37.757			120.948			23.566	

Članak 8.

2.2. Veličina i površina zgrada

U grafičkom prikazu 4.a. UVJETI GRADNJE označene su granice gradivog dijela čestica.

2.2.1. Obiteljske stambene i višenamjenske zgrade

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi najviše:

- za samostojeću zgradu 0,4
- za poluugrađene zgradu 0,5
- za ugrađene zgrade 0,6

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice iznosi najviše:

- za samostojeću zgradu 1,0
- za poluugrađene zgradu 1,3
- za ugrađene zgradu 1,6

Pri projektiranju zgrada horizontalni gabarit (vertikalna projekcija svih etaža s istacima) mora biti unutar označene granice gradivog dijela čestice.

Sve nove zgrade (samostojeće, poluugrađene i ugrađene) ograničene su na najveću etažnost: *Po/SP1Pk – podrum i/ili suteran + prizemlje + jedan kat + potkrovlje.*

Najveća visina zgrada iznosi 9,0 m.

Visina pomoćnih zgrada može biti maksimalno *PoP – podrum + prizemlje.*

Najveća ukupna visina do sljemena za pomoćne zgrade i poljoprivredne zgrade iznosi 6 m.

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina je kota najniže točke konačno zaravnatog terena građevne čestice koju pokriva zgrada.

Postojeće zgrade

Postojeće stambene zgrade izgrađene na postojećim građevnim česticama zadržavaju način gradnje na koji su izgrađene.

Postojeće zgrade koje imaju postojeće koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti veću od propisanih prilikom izvođenja radova na postojećoj zgradi ili gradnji zamjenske zgrade mogu veće vrijednosti zadržati, ali ih ne mogu povećavati.

Koeficijent iskoristivosti (k_{is}) može se uvećati za vrijednost podzemnih etaža ukoliko se podrumске etaže koriste za smještaj vozila unutar zgrade.

Novoplanirane zgrade

Novoplanirane stambene zgrade gradit će se kao samostojeće, poluugrađene i ugrađene zgrade, a višenamjenske zgrade kao samostojeće i poluugrađene zgrade.

U zoni mješovite namjene nestambeni sadržaji mogu se graditi u istoj zgradi sa stambenim dijelom, a uvjeti gradnje jednaki su kao i za stambeni dio.

2.2.2. Višestambene zgrade

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice za samostojeću zgradu iznosi najviše 0,5.

Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice za samostojeću zgradu iznosi najviše 2,5.

Koeficijent iskorištenosti može se uvećati za vrijednost podzemnih etaža ukoliko se podzemne etaže koriste za smještaj vozila unutar objekta. Podzemne etaže su podrum i suteran.

Pri projektiranju zgrada horizontalni gabarit (vertikalna projekcija svih etaža s istacima) mora biti unutar označene granice gradivog dijela čestice.

Zgrade (samostojeće) ograničene su na najveću etažnost: *Po/SP1Pk – podrum i/ili suteran + prizemlje + jedan kat + potkrovlje.*

Najveća visina zgrada iznosi 9,0 m.

Visina pomoćnih zgrada može biti maksimalno PoP – *podrum + prizemlje*.

Najveća ukupna visina do sljemena za pomoćne zgrade i poljoprivredne zgrade iznosi 6 m.

Nivelacijska kota od koje se mjeri visina je kota najniže točke konačno zaravnatog terena građevne čestice koju pokriva zgrada.

Članak 9.

2.3. Namjena zgrada

U grafičkom prilogu 4.1. UVJETI GRADNJE određena je detaljna namjena zgrada oznakama slijedećih značenja:

2.3.1. Stambena namjena (S)

Obiteljske stambene zgrade

Unutar ove namjene prikazane su postojeće obiteljske stambene zgrade) samostojeće, poluugrađene, ugrađene).

U sklopu obiteljskih zgrada koja je u cjelini namijenjena obiteljskom stanovanju mogu se graditi do 3 stana, te garaže, spremišta i prostori za odlaganje smeća u stambenoj zgradi ili pomoćnoj zgradi.

Prilikom rekonstrukcije ili dogradnje postojećih zgrada, pomoćne zgrade i lokali izgrađeni na česticama već postojećih zgrada mogu se zadržati u postojećim gabaritima, ali se ne mogu širiti niti povećavati.

2.3.2. Mješovita namjena (M)

Obiteljske višenamjenske zgrade

U sklopu obiteljskih višenamjenskih zgrada koja je namijenjena obiteljskom stanovanju mogu se graditi do 3 stana, te garaže, spremišta i prostori za odlaganje smeća u stambenoj zgradi ili pomoćnoj zgradi.

Unutar novoplanirane obiteljske višenamjenske zgrade obavezna je gradnja barem jednog stana.

Pomoćne zgrade i garaže mogu se graditi samo unutar zona izgradnje pomoćnih zgrada označenih na grafičkom prikazu 4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Pomoćne zgrade ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama ako se istovremeno ne gradi stambena zgrada.

U obiteljskim zgradama, uz stambene prostore, mogu se nalaziti samo čiste i tihe djelatnosti,.

Udio stambene namjene u višenamjenskim zgradama mora biti veći od 50 % građevinske bruto površine zgrade

Na građevnoj čestici obiteljske višenamjenske zgrade može se uz jednu obiteljsku zgradu graditi:

- pomoćne zgrade u funkciji stambene zgrade
- poljoprivredna zgrada (staklenik, plastenik)
- te samo jedna od slijedećih zgrada:
 - manja zgrada javne i društvene namjene
 - manja zgrada sportsko–rekreacijske namjene
 - manja zgrada gospodarske namjene

U obiteljskim višenamjenskim zgradama moguće je graditi i uređivati prostore za obavljanje uslužne, trgovačke, ugostiteljske i turističke i druge poslovne djelatnosti koje ne ometaju stanovanje, uz uvjet da na vlastitoj čestici zadovolje potrebe parkiranja zaposlenih i klijenata kao što su:

- zanatske proizvodne djelatnosti, osim radionica za obradu metala i drveta
- uredi
- uslužne i servisne djelatnosti, osim radionica za popravak, servisiranje i pranje vozila
- trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala koji ne služi za završne radove u građevinarstvu
- skladišta (zasebne poslovne zgrade) do 50 m² građevinske (bruto) površine zgrade
- ugostiteljski sadržaji osim noćnog bara, noćnog kluba, disco bara i disco kluba
- zdravstvena namjena
- sportsko-rekreacijska namjena

Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalih namjenama.

Manja zgrada koja se smješta uz višenamjensku zgradu ne može imati građevinsku (bruto) površinu veću od 100 m² s najviše jednom nadzemnom etažom ukupne visine 4,0 m.

Pomoćne zgrade (osim garaža) mogu se graditi samo iza višenamjenske zgrade u odnosu na sve regulacijske pravce.

Pomoćne zgrade ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama ako se istovremeno ne gradi višenamjenska zgrada.

Višestambene zgrade

Višestambene zgrade su zgrade s više od 3 stana. Ovim planom određuje se da višestambene zgrade u ovom obuhvatu mogu imati 3 do 9 stanova.

Višestambenom zgradom smatra se i višenamjenska zgrada ukoliko je udio stambene namjene veći od 50% građevinske bruto površine zgrade.

U višestambenoj zgradi, uz stanovanje, mogu se nalaziti i slijedeće djelatnosti:

- tihe i čiste djelatnosti
- javne i društvene djelatnosti,
- kulturne, zdravstvene i vjerske djelatnosti

Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalih namjenama.

Na građevnoj čestici višestambene zgrade ne mogu se graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, spremišta, nadstrešnice i druge pomoćne prostorije.

Potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na vlastitoj čestici u podrumskim etažama ili u pomoćnim objektima na građevnoj čestici.

Na građevnoj čestici višestambene zgrade dozvoljava se gradnja garažnih građevina istovremeno sa gradnjom višestambene zgrade.

Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama. Iznimno, prostori namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.

Pomoćne zgrade i garaže mogu se graditi samo unutar zona izgradnje pomoćnih zgrada označenih na grafičkom prikazu 4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

2.3.3. Infrastrukturne građevine - trafostanica

Za novu trafostanicu KTS osigurana je građevna čestica veličine 5 × 8,5 m (k.č. 3287/3 k.o. Osijek) koja ima direktan pristup prometnoj površini.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice za trafostanicu iznosi najviše 1,0.

Koeficijent iskoristivosti (k_{is}) građevne čestice za trafostanicu iznosi najviše 1,0.

Najveća etažnost trafostanice je P – prizemlje.

Najveća visina zgrada iznosi 3,0 m.

Članak 10.

2.4. Smještaj zgrada na građevnoj čestici

Smještaj zgrada na građevnoj čestici određen je na grafičkom prilogu 4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Određene su:

- Granice gradivog dijela čestice za glavnu zgradu
- Granice gradivog dijela čestice za pomoćnu zgradu
- Maksimalni građevni pravac;
- Namjena zgrade i katnost;
- Načelni način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu;
- Udaljenosti od rubova građevnih čestica
- Uređenje građevne čestice;

Zgrada se mora smjestiti unutar granica gradivog dijela čestice.

Granice gradivog dijela čestice definirane su maksimalnim građevnim pravcem, dubinom te udaljenostima od susjednih građevnih čestica ne manjom od 3,0 m, osim čestice građevine distribucijske trafostanice.

Iznimno kod zamjene postojeće zgrade novom, odnosno u slučaju gradnje nove zgrade u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima obuhvata, samostojeće zgrade mogu se jednom svojom stranom približiti granici susjedne čestice i na manju udaljenost s time da se poštuje zatečeni ritam gradnje, ali na tu stranu ne smiju imati orijentirane otvore.

U dovršenim dijelovima naselja udaljenost zgrade od susjedne međe može biti i manja od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m i to u slučaju da smještaj zgrade na susjednoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između zgrada od 4,0 m.

Na dijelu zgrade koja je na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne građevne čestice ne smiju se projektirati ni izvoditi otvori, osim čestice građevine distribucijske trafostanice.

Otvorom se ne smatraju fiksna ustakljena neprozirnim staklom maksimalne veličine 60x60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera 20 cm, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Iznimno ventilacijski otvori na standardnim distribucijskim trafostanicama dozvoljavaju se većih dimenzija od ovdje navedenih i kroz njih nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Balkoni, terase i otvorena stubišta ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne građevne čestice.

Maksimalni građevni pravac određen je na udaljenosti od regulacijske linije ulice od 5,0 m.

Udaljenost iz prethodnog stavka može biti i manja u slučaju gradnje nove zgrade u postojećim ulicama. Građevinski pravac mora biti na građevinskom pravcu koji je određen pretežitim građevinskim pravcem okolne postojeće gradnje uz ulicu na potezu između dvije poprečne ulice.

Građevni pravac postojećih zgrada smatra se obaveznim i može se zadržati, ali se kod gradnje na čestici s postojećom zgradom ne smije približavati na udaljenost manju od 5 m od regulacijskog pravca ulice.

Na obveznom građevinskom pravcu mora biti najmanje 50 % površine uličnog pročelja prizemlja kod nove gradnje.

Na prostoru između građevinskog i regulacijskog pravca omogućuje se gradnja kolnog i pješačkog pristupa, priključaka na komunalnu infrastrukturu i ograda, a ostali prostor potrebno je hortikulturno urediti.

Unutar granica gradivog dijela čestice treba smjestiti tlocrt zgrade, tj. vertikalnu projekciju svih izgrađenih elemenata u svim etažama.

Pomoćne zgrade se mogu graditi na dijelu građevne čestice određene za gradnju glavne zgrade i u bočnom i stražnjem dijelu čestice, ali ne ispred maksimalnog građevinskog pravca.

Pomoćne zgrade izgrađene na česticama sa postojećim zgradama se mogu zadržati u postojećim gabaritima.

Članak 11.

2.5. Oblikovanje zgrada

Obiteljske stambene i višenamjenske te višestambene zgrade planiraju se s kosim ili ravnim krovom. U oblikovnom tretmanu zgrada mogu se kod projektiranja koristiti razni oblikovni i arhitektonski elementi tako da se ostvari oblikovna kvaliteta.

Nije dozvoljena upotreba salonita.

Na krovu je moguće ugraditi nadsvjetla za prirodno osvjetljavanje te kolektore i fotonaponske sunčeve ćelije za korištenje energije.

Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha zgrade mora se riješiti na vlastitoj građenoj čestici bez obzira na smjer pada krovnih ploha. Ukoliko se građevina gradi na međi, a pad krovnih ploha izvodi prema toj međi mora se na rubu građevine na toj međi izvesti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Taj zid mora nadvisiti ležeći oluk ili uvalu za najmanje 30 cm, a na krovnim plohamu kosog krova prema toj međi obvezna je ugradnja snjegobrana.

Zgrade se ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 od granice susjedne građevne čestice.

U dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja tj. na česticama sa postojećim zgradama udaljenost zgrade od susjedne međe može biti i manja od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m kod samostojećih zgrada. Kod formiranja poluugrađenih zgrada udaljenost od međe koja nije ugrađena mora biti 3,0 m.

Na česticama s postojećim zgradama dozvoljava se formiranje izgradnje ugrađenih zgrada prema pravilima za novu gradnju.

Transformatorska stanica će se projektirati prema tipskom projektu.

Članak 12.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Na građevnim česticama obiteljskih stambenih i višenamjenskih te višestambenih zgrada treba predvidjeti rješenje potreba za površinama za parkiranje i garažiranje automobila, predvrtove, vrtove te prostori za pomoćne zgrade.

S obzirom na različitu tipologiju izgradnje unutar pojedinih dijelova prostora predviđen je i različit tretman građevnih čestica pa se planira sljedeće uređenje neizgrađenih površina:

- Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice te građevine i uređaji koji kao resurs koriste alternativne, odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje i sl.) koji ne narušavaju uvjete korištenja okolnih građevnih čestica.
- Prilikom izvođenja radova navedenih radova odvodnja se mora riješiti na vlastitoj građevnoj čestici. Ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među najmanje 50 cm iznad kote višeg terena, ali se najveća visina ograde računa od niže kote terena.
- Ulična i bočna ograda građevne čestice obiteljskih stambenih i višenamjenskih te višestambenih zgrada može se izvesti najveće visine do 2,0 m kao puna, metalna ili zaštitna zelena.
- Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno i hortikulturno uređeno, osim čestice građevine distribucijske trafostanice.
- Iznimno, kod rekonstrukcije postojeće zgrade ako je površina ozelenjenog dijela građevne čestice manja od propisane može se zadržati, ali se ne smije smanjivati.
- Dozvoljava se samo jedan kolni ulaz na građevnu česticu

- Kota terena može se spustiti ili podići najviše 50 cm u odnosu na postojeću kotu terena čestice i kotu susjedne čestice.

Članak 13.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ulične mreže

Sve površine u osnovnoj razini koridora ulica treba dimenzionirati na način i u širinama koje će omogućiti sigurno i nesmetano odvijanje prometa svih vrsta i u svim vremenskim razdobljima i uvjetima.

Kolnici ulica koje su tako označene trebaju biti asfaltirani i širine 6,0 m prema poprečnim presjecima. S obzirom da moraju udovoljiti zahtjevima u pogledu osiguranja minimalnog osovinskog pritiska od 100 kN, gornji stroj svih ulica kao i prometnih površina predviđenih za pristup i operativni rad vatrogasnih vozila, mora biti izveden od nosivog sloja zbijenog kamenog materijala, cementom stabiliziranog nosivog sloja, gornjeg nosivog sloja i habajućeg sloja asfaltbetona.

U zonama križanja treba osigurati punu preglednost u svim privozima.

Pristup na sve građevne čestice treba omogućiti preko skošenih rubnjaka.

Za potrebe kretanja invalidnih osoba na križanjima ulica treba je izvesti skošene rubnjake u sklopu pješačkih prijelaza obilježenih horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, te signalizaciju za slijepe i slabovidne osobe.

Unutar površina infrastrukturnih sustava mogu se smjestiti elementi urbane opreme, ukoliko ne ugrožavaju sigurnost učesnika u prometu i uz suglasnost vlasnika instalacija u zoni namjeravanog zahvata.

3.1.1. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu i infrastrukturu

Do svake građevne čestice potrebno je osigurati kolni pristup s prometnicom najmanje širine 3,0 m., ne dužeg od 50,0 m.

Dozvoljen je samo jedan kolni ulaz na građevnu česticu.

Ne dozvoljava se gradnja građevina, potpornih zidova i ograda te podizanje nasada koji bi spriječili proširenje suviše uskih i nepreglednih ulica, uklanjanje oštih zavoja, zatvarali vidno polje ili na neki drugi način ometali promet.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da ne njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovnika.

Vatrogasni pristupi i prilazi osiguravaju se sukladno posebnim propisima.

Priključivanje zgrada na komunalnu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, plinska, toplovodna, elektroenergetska mreža te mreža elektroničkih komunikacija) obavlja se na način propisan od nadležne komunalne organizacije.

3.1.2. Pristupne ulice

Unutar obuhvata Plana planirana je mreža pristupnih prometnica koje omogućavaju pristup do pojedinačnih građevnih čestica odnosno osiguravaju parkirališna mjesta potrebna posjetiteljima.

Svojim elementima osigurati će protok automobilske, kamionske i pješačke prometa unutar Plana. Pri projektiranju prometnica potrebno je primijeniti Pravilnik o minimalnim uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu.

Kolničke trase planiraju se ukupne širine 6,0 m, obostrani pješački hodnici širine 1,5 m, pojasevi zaštitnog zelenila sa drvoredom (širine cca 2,0 – 3,0 m), neke sa uzdužnim parkiralištima u drvoredu.

Kolne ulaze na građevne čestice te pristup kolno-pješačkim površinama treba izvesti skošenim rubnjacima.

3.1.2.1. Izračun potrebnih parkirališno-garažnih mjesta

Potrebe parkiranja obiteljskih stambenih i višenamjenskih te višestambenih zgrada zadovoljit će se na samoj građevnoj čestici. Za svaku zgradu potrebno je osigurati 1 PM/stan.

Potrebni broj PM za višenamjenske i višestambene zgrade mora se osigurati na vlastitoj čestici, a izračunava se za svaku namjenu posebno:

- stanovanje 1 PM/stan
- uredi, kancelarije 18 PM/1000 m²
- banke, agencije, poslovnice i sl. 30 PM/1000 m²
- ambulanta 25 PM/1000 m²
- trgovine 30 PM/1000 m²
- restorani, kavane, slastičarnice i sl. 35 PM/ 1000 m²
- caffe barovi i sl. 70 PM/ 1000 m²
- ostale zgrade 9 PM/ 1000 m²

Infrastrukturne građevine u kojima ne borave ljudi poput trafostanica i sl. ne podliježu obvezi osiguranja površina za promet u mirovanju.

3.1.3. Javna parkirališta

U prostoru obuhvata predviđa se gradnja javnih parkirališta unutar koridora prometnih površina ulica S1 i O2 dimenzija 2,5(3,0)×5,5 m.

Potrebe parkiranja posjetilaca u naselju zadovoljit će se u okviru prometnih površina ulica S1 i O2 s ukupno 13 PM.

3.1.4. Biciklističke staze

U prostoru obuhvata ne predviđa se gradnja biciklističke staze, osim po planiranoj intrazonskoj gradskoj prometnici G1, a postoji biciklistički promet Sljemenskom i Snježničkom ulicom izvan obuhvata Plana.

3.1.5. Pješačke površine

U prostoru obuhvata predviđa se gradnja mreže pješačkih staza unutar naselja. Mreža je koncipirana tako da se povežu zone međusobno, ali i s okolnim gradskim područjem.

3.1.6. Uvjeti za nesmetano kretanje invalidnih osoba

Prilikom izrade projektne dokumentacije za zgrade, prometnice, pješačke površine i parkirališta potrebno je primjenjivati odredbe Pravilnika o osiguranja pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13).

Članak 14.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja elektroničke komunikacijske mreže

Distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju treba izvesti unutar planiranih koridora putem tipskih zdenaca i PVC cijevi u koje će se uvlačiti elektronički komunikacijski kabeli različitog kapaciteta i namjene.

Uz cijevi za planirane telefonske kapacitete potrebno je prilikom izgradnje nove DEKK mreže shodno odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08, 90/11, 133/12, 80/13) postaviti i minimalno dvije dodatne cijevi koje će se koristiti za prijenos radijskih, televizijskih i drugih signalnih kabela te položiti i dodatnu rezervnu cijev.

Tipske zdence treba povezati međusobno PEHD cijevima u koje se uvlače EK kabeli, kabeli za prijenos informacija i slike i dr. Navedena infrastruktura locira se unutar pješačkog hodnika, a PEHD cijevi se postavljaju u rov dimenzija 40-45×80-95 cm na dubinu od cca 70,0 cm.

Članak 15.

3.3. Uvjeti gradnje i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, elektroopskrba i javna rasvjeta)

Projektiranje i građenje vodova komunalne infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za pojedinu vrstu infrastrukture.

Sva infrastruktura ucrтана na kartografskom prikazu 2.2. Prometna, elektronička komunikacijska i infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska i infrastrukturna mreža prikazana je načelno, a izvedba komunalne infrastrukture i komunalnih priključaka izgradnje izvest će se prema detaljnoj projektnoj dokumentaciji i uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima koje izgrađuju odnosno vode brigu o komunalnoj infrastrukturnoj mreži na području Grada Osijeka.

Postojeće infrastrukturne građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine i/ili usklađenja s ostalim infrastrukturnim građevinama.

3.3.1. Odvodnja otpadnih voda

Sustav javne odvodnje planiran je kao mješoviti.

Kanalizaciju i sve kanalske priključke, te slivnike i taložnice treba izvoditi vodonepropusno.

Planirani cjevovodi otpadnih voda spojit će se na postojeći kolektor Ø 120 cm u Snježničkoj ulici. Sanitarne otpadne vode će se priključiti na gravitacijske odvodne kanale Ø 40 položene u svim prometnicama. Sam način odvodnje i uvjeti ispuštanja otpadnih voda, kao i potencijalno onečišćenih oborinskih voda, propisuje se vodopravnim aktima u skladu s pozitivnim propisima, osim za odvodnju otpadnih voda iz stambenih zgrada i sl. u kojima se voda koristi isključivo za piće i sanitarne potrebe, za što vodopravni uvjeti nisu potrebni.

Kanalizacija se mora izvesti s vodonepropusnim cijevima profila min. Ø 40 cm. Kanalizaciju treba polagati u načelu u kolnik na dubinama od 1,5 do 3,5 m, a maksimalni razmak revizionih okna treba iznositi 50 m.

Površinsku odvodnju s cestovnih prometnica treba nakon tretmana u separatorima ulja i masti upustiti u sustav javne odvodnje.

Posebnu pažnju treba posvetiti zaštiti podzemnih voda od zagađenja.

Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha zgrade mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici bez obzira na smjer pada krovnih ploha upuštanjem u tlo.

3.3.2. Vodoopskrbni sustav

Vodovodna mreža treba osigurati osim sanitarne vode propisane kvalitete i protupožarnu vodu te imati izgrađenu vanjsku nadzemnu hidrantsku mrežu.

Nadzemne hidrante treba projektirati i postavljati izvan prometnih površina do propisima određene maksimalne međusobne udaljenosti

Vodoopskrbnu mrežu planira se izvesti prstenasto tako da se na postojeću mrežu osigurava dvostrano dobavljanje vode u slučaju puknuća cjevovoda.

Kućni priključci se izvode do glavnog vodomjernog okna. Vodomjerno okno mora biti postavljeno izvan zgrade, ali unutar njezine čestice. Na kućnom priključku unutar javne površine treba biti izgrađen zasun sa ugradbenom armaturom.

Zgrade će se priključiti putem cjevovoda položenim u prometnicama na postojeću vodovodnu mrežu u Snježničkoj ulici.

Cijev vodoopskrbnog cjevovoda treba polagati na dubinu od minimalno 1,10 m od kote uređenog terena u pojasu prometnica predviđenom za vodovod, a predlaže se upotreba polietilenskih cijevi.

Točna trasa vodoopskrbnih cjevovoda te posebni uvjeti ishodit će se kod izrade tehničke dokumentacije za izvođenje, uz suradnju s distributerom za navedeno područje.

3.3.3. Plinoopskrba

Niskotlačna plinovodna mreža treba biti izgrađena u skladu s važećim propisima, a što se prije svega odnosi na minimalnu sigurnosnu udaljenost od ostalih vodova komunalne infrastrukture 0,8 m u horizontalnom odmjeravanju i 0,4 m u vertikalnom, minimalno 5,0 m od transformatorskih stanica te minimalno 1,0 m od temelja ogradnjih zidova, zgrada i ostalih čvrstih objekata.

Iznad plinovoda u širini 2,0 m sa svake strane nije dozvoljena gradnja ograda, pomoćnih zgrada, ograda i sadnja visokog zelenila.

Priključak se preporuča izvesti polietilenskim cijevima visoke gustoće (PEHD na dubini min 1,0 m) nadsloja uz uvažavanje položaja ostalih infrastrukturnih vodova, a polaganje i spoj na novu, planiranu plinsku instalaciju provesti u skladu s propisima.

Tijekom gradnje treba poduzeti sve mjere radi zaštite postojećih plinovoda u zoni izvođenja radova.

Svaka zgrada imat će zasebni niskotlačni kućni priključak koji završava glavnim zaporom smještenim u ormariću na fasadi zgrade ili iznimno unutar zgrade.

3.3.4. Elektroopskrba

Elektroenergetska opskrba zgrada unutar obuhvata omogućit će se putem nove 10(20)/0,4 kV transformatorske stanice unutar obuhvata.

Napajanje nove transformatorske stanice osigurati će se izgradnjom srednjenaponske mreže koja će se interpolirati u postojeću okolnu srednjenaponsku 10(20) kV mrežu“.

Elektroenergetske kabele neovisno od naponske razine i vrste potrošnje treba postavljati isključivo izvan kolnih površina. U tu svrhu su osigurane trase u nogostupima odnosno duž pješačkih površina.

Svi elektroenergetski vodovi i vodovi javne rasvjete moraju biti položeni u zemlju ili pločnik (kablirani). Novi kabeli 10(20) kV u pravilu se, osim u iznimnim slučajevima, polažu s jedne strane prometnice, a obostrano se, unutar uličnog profila zbog izvedbe priključaka polažu kabeli 0,4 kV.

Iznimno, u slučaju postojanja izgrađene zračne 0,4 kV mreže ista se može zadržati i prema potrebi u manjoj mjeri dograditi do trenutka kada budu postojale sve pretpostavke (imovinsko-pravne, financijske) za njezinu zamjenu novom kabelskom podzemnom mrežom 0,4 kV. Za postojeću zračnu mrežu koja se zadržava obavezna je postupna zamjena eventualno golih vodiča samonosivim kabelskim snopom 0,4 kV.

Ovisno o ostvarivanju mogućnosti zamjene postojeće zračne niskonaponske mreže niskonaponskim kabelima dopušta se mogućnost privremenog napajanja kupaca iz postojeće zračne niskonaponske mreže, te njezinu privremenu rekonstrukciju zamjenom golih, neizoliranih zračnih vodiča izoliranim zračnim kabelom odnosno manje proširenje postojeće niskonaponske mreže za prihvati određenog broja novih kupaca.

Dopušta se mogućnost okomitog prijelaza mreža naponskih razina 35 kV, 10(20) kV (SN) i 0,4 kV (NN) na pogodnim mjestima ispod prometnica, bez određivanja tog mjesta na kartografskom prikazu.

Niskonaponsku elektroenergetsku mrežu 0,4 kV treba graditi sustavom kabelskih ormarića na javnoj površini koji ujedno mogu biti i priključni ormarići za pojedine kupce.

Iznimno je dopušteno, u nedostatku prostora ili slično, graditi EE mrežu 0,4 kV po sustavu "ulaz-izlaz" od jednog do drugog kućnog priključnog mjernog ormarića na fasadama zgrada.

Postojeći 35 kV kabel na južnoj strani obuhvata potrebno je izmjestiti sjevernije unutra zelene površine zajedno s koridorom 10(20) kV i 0,4 kV kabela.

Pri izgradnji elektroenergetskih vodova treba voditi računa o udaljenostima od ostale infrastrukture, a posebno drvoreda (barem 2 m ili predvidjeti sadnju drveća smanjenog korijenskog obujma) te predvidjeti polaganje EE vodova u zaštitne cijevi.

3.3.5. Javna rasvjeta

Prometnice moraju biti osvijetljene postavljanjem odgovarajuće javne rasvjete u klasi s prometnom funkcijom.

Sve ulice, pješačke površine i parkovi moraju biti osvijetljeni u klasi javne rasvjete postavljanjem visokih i niskih stupova javne eko rasvjete, u skladu s njihovom prometnom funkcijom odnosno namjenom pojedinog prostora.

Javna rasvjeta će biti izvedena postavljanjem rasvjetnih tijela na stupovima koji služe samo za nju. Duž ulica će biti visoki, a duž šetnica u parkovima niski stupovi.

Boja svjetla treba biti što bliže dnevnom svjetlu kako bi se isključili negativni efekti iskrivljavanja pravih boja i tonova tih boja.

Stupovi javne rasvjete postavljaju se na udaljenosti od 20-25 m dok se na značajnijim dijelovima urbanog područja (glavne pješačke površine) treba putem posebnog projekta osigurati atraktivno oblikovanu javnu rasvjetu na razmaku od 15-20 m.

Dopušta se mogućnost zajedničkog vođenja NN kabela i kabela javne rasvjete u istoj trasi, iznimno i kabela 10(20) kV, uz poštivanje sigurnosnih pravila i udaljenosti. Prolaz u blizini stupova javne rasvjete može se osigurati zaobilaznjem istih ili planiranjem otvora za prolaz kabela u temelju stupa javne rasvjete.

3.3.6. Korištenje sunčeve energije

Planom se omogućuje korištenje sunčeve energije postavljanjem fotosintetskih ćelija ili solarnih panela na krovovima i pročeljima zgrada.

Omogućuje se izgradnja ugrađenih, nesamostalnih manjih sunčevih elektrana ili elektrana na druge, pristupačne obnovljive izvore energije, sukladno prostornim i drugim mogućnostima i ograničenjima.

Opće smjernice za priključenje ugrađenih sunčevih elektrana na elektrodistribucijsku mrežu

Osnovna načela priključenja svih korisnika mreže koji se priključuju ugrađenom vlastitom sunčevom elektranom manje snage na elektrodistribucijsku mrežu Elektroslavonija Osijek su slijedeća:

- Proizvodna postrojenja prividne snage do 500 kVA priključuju se u pravilu na niskonaponsku distribucijsku mrežu, u pravilu podzemnim kabelom, ovisno o snazi i prilikama u NN mreži, na sabirnice 0,4 kV u transformatorskoj stanici 10(20)/0,4 kV / postojeće zračne ili kabelske vodove niskonaponske mreže / postojeće razvodne ormare NN mreže.
- Priključenje se ostvaruje priključno – mjernim ormarićem (PMO) koji osim priključne može imati i funkciju mjernog mjesta, kako predane proizvedene el. energije tako i preuzete el. energije iz distribucijske mreže, a ugrađuje se kao samostojeći ili u/na pročelje građevine pri čemu se, ovisno o snazi, treba koristiti postojeći vanjski priključak građevine, osim kad je dio korisnika na NN, a dio na SN. Najveći broj sunčevih elektrana se priključuje na ovaj način. Svaki PMO mora biti smješten na mjestu i na način da bude dostupan djelatnicima HEP-ODS d.o.o.

3.3.7. Zajednički uvjeti za gradnju infrastrukture

Minimalni nadsloj za niskotlačne plinovode od 0,8 – 1,3 m, a za kućne priključke od 0,6 – 1,0 m, iznad elektroničkih komunikacijskih vodova 0,80 m, iznad vodovoda 1,2 m, a iznad kanalizacije 1,5 m.

Ovim planom predviđeni profili opskrbnih cjevovoda mogu se promijeniti ako se detaljnijim proračunima pri izradi glavnih projekata za izdavanje građevnih dozvola dobiju drugačije vrijednosti (veće ili manje). Posebne uvjete građenja propisane Zakonom i podzakonskim

aktima izdat će za to nadležna poduzeća odnosno tijelo uprave u postupku izdavanja građevne dozvole.

U poprečnim presjecima kroz ulice prikazani su načelni koridori te zaštitni pojasevi za vođenje komunalnih instalacija unutar profila ulica.

Članak 16.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Javne zelene površine planirane su u koridoru pristupnih ulica, travnate sa ili bez visokog zelenila formirajući poteze zelenila u formi drvoreda.

Položaj drveća prikazan u Planu je približan, a preporučuje se upotreba autohtonih vrsta (lipa, hrast, kesten, javor, jasen i sl.).

Park i dječje igralište planirani su kao izdvojene građevne čestice. Unutar parka mora se postavljati urbana oprema, formirati pješačke staze i uređivati odmorišta. Unutar površine predviđene za dječje igralište mora se postavljati oprema za dječja igrališta.

Staze će se izvesti u sipini ili opločeno betonskim elementima.

Članak 17.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i zgrada

U obuhvatu Plana nema posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i zgrada, koji bi zahtijevali uvjete uređenja izvan već utvrđenih ovim Odredbama.

Članak 18.

6. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje utvrđeni su na kartografskom prikazu 4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE I 4.2. PRIJEDLOG PARCELACIJE

6.1. Zgrade osnovne namjene - obiteljske kuće - stambene i višenamjenske, te višestambene zgrade

Gradnja na području obuhvata Plana projektirat će se korištenjem arhitektonskih elemenata i materijala primjerenih ovom području.

Urbanističko-tehnički uvjeti za građevne čestice određeni su u grafičkim prikazima i tabelarno.

Pročelja zgrada su odmaknuta od regulacijskih linija ulica. Dio tog prostora može se koristiti kao predvrtovi stanova ili parkirališta.

Udaljenost građevinske od regulacijske linije mora biti najmanje 5 m.

Potrebe za parkiranjem se rješavaju u garažama i na parkiralištima na građevnoj čestici.

Za sve zgrade je planom određen maksimalni građivi dio građevne čestice.

Pomoćne zgrade se mogu graditi unutar za to predviđene zone, a iza građevinske linije.

Na uvjete i način gradnje primjenjuju se sve odredbe i smjernice navedene u ranijim poglavljima.

Nije moguća gradnja sadržaja koji su na bilo koji način neprimjereni ovom prostoru i planiranoj namjeni.

Maksimalna visina zgrade od kote uređenog terena do krovnog vijenca je 9,0 m. Terasa, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Na građevnoj čestici treba odrediti i urediti prostore za smještaj posuda za otpad.

Minimalno 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno na prirodnom terenu.

Članak 19.

6.2. Pomoćne zgrade

Na građevnim česticama obiteljskih stambenih i višenamjenskih, te višestambenih zgrada mogu se, pored zgrada osnovne namjene, graditi pomoćne zgrade, garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije.

Pomoćna zgrada je zgrada prizemne visine ukupno 6,0 m do sljemena, uz mogućnost gradnje podruma i krovšta bez nadozida. Građevni pravac pomoćne zgrade je iza građevnog pravca glavne zgrade.

Ako se pomoćne zgrade grade na međi (kao poluugrađene), nagib krova ne smije biti prema susjednim građevnim česticama.

Ako pomoćna zgrada ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, od međe te građevne čestice mora biti udaljena najmanje 3,0 m.

Iznimno se može na udaljenosti od min. 1,0 m izvesti zid od staklene opeke ili fiksna ostakljenja neprozirnim staklom maksimalne veličine 60 x 60 cm.

Postojeće pomoćne zgrade izgrađene na česticama sa izgrađenim stambenim zgradama mogu se zadržati u postojećim gabaritima.

Članak 20.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Ovim Planom određena je visokokvalitetna arhitektura zgrada i uređenje neizgrađenih dijelova te uspostava pješačkih tokova prema obližnjim sportskim igralištima.

Članak 21.

8. Mjere provedbe plana

8.1. Urbana komasacija

Urbana komasacija je postupak spajanja čestica građevinskog zemljišta u jednu cjelinu i njezina podjela na građevne i druge čestice u skladu s detaljnim planom uređenja na području komasacije uz istodobno sređivanje vlasničkih i drugih stvarno-pravnih odnosa na tom zemljištu s ciljem podjele građevnih čestica vlasnicima tog zemljišta razmjerno njegovoj površini i jedinici lokalne samouprave za potrebe površina javne namjene.

Postupak komasacije će se pokrenuti na osnovnu Odluke o donošenju Plana, a prema odredbama Članka 154. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.) i Članka 189. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13).

Zaključak o provedbi komasacije će komasacijsko povjerenstvo Grada Osijeka donijeti temeljem odredbi Članka 155. i 156. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.)

Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, očitovanje stranaka i utvrđivanje stvarna stanja nekretnina, dodjeljivanje građevnih i drugih čestica naknade u novom odrediti će se prema odredbama Članka 157. do 167. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.).

Rješenje o komasaciji te njegovo izvršenje će se odrediti i provesti temeljem odredbi Članka 168. do 176. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. i 55/12.).

8.1.1. Područje komasacije

Područje komasacije označeno je na grafičkim prikazima Plana.

Postupak komasacije provoditi će Komascijsko povjerenstvo Grada Osijeka.

NAMJENA POVRŠINA	m ²	ha	%
OBITELJSKE VIŠENAMJENSKE ZGRADE	38.298	3,83	46,52%
VIŠESTAMBENE ZGRADE	18.723	1,87	22,74%
JAVNE ZELENE POVRŠINE	1.992	0,20	2,42%
POVRŠINE INFRASTRUKTURE	40	0,004	0,05%
PROMETNE POVRŠINE	23.278	2,33	28,27%
	25.310	2,53	30,74%
OBUHVAT KOMASACIJE	82.331	8,23	100,00%

Članak 22.

8.2. Etapnost realizacije plana

Omogućena je etapna realizacija. Njenu dinamiku nije moguće precizno odrediti za cijeli prostor, no prilikom gradnje i uređenja treba na jednoj građevnoj čestici izvesti radove tako da i etapno rješenje djeluje skladno, a ne kao nedovršeno gradilište.

Etapnost gradnje prometnica i komunalne infrastrukture treba predvidjeti tako da se može opremiti pojedine prostorne cjeline.

U I. etapi treba izvesti ulicu O1 te dio ulice S1 kako bi se moglo početi sa gradnjom zgrada.

Članak 23.

8.3. Izdavanje odobrenja za gradnju

U tablici 2. su dani podaci o maksimalnim građevinskim bruto površinama i površina građevnih čestica.

Broj potrebnih parkirališta i garaža treba ostvariti vodeći računa o stvarnom GBP i namjeni.

Akt na temelju kojeg se može graditi za sve zgrade unutar obuhvata ovog Plana izdavat će se isključivo na temelju ovog Plana i u skladu s njim.

Članak 24.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provodit će se zaštitom tla i zraka od zagađenja, zaštitom od buke i zaštitom od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.

Doprinos zaštiti zraka je planirano grijanje i priprema tople vode na plin.

Zagađenje podzemnih voda treba spriječiti izgradnjom nepropusne kanalizacije i odvodnjom oborinske vode u javnu kanalizaciju.

Projektom dokumentacijom treba predvidjeti, u slučaju izvođenja radova u zoni podzemnih voda, mjere zaštite zgrada od onečišćenja te uporabu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode.

Zaštita tla od zagađenja otpadom riješit će se sustavom izdvojenog i organiziranog sakupljanja i odvoženja komunalnog otpada.

Za zaštitu od buke treba predvidjeti sve mjere da građevine prema van ne šire buku veću od dopuštene.

Zaštita od potresa provodit će se kod gradnje zgrada uzimajući u obzir da je ovo područje očekivanog potresa od VII° MCS.

Zaštita od požara provoditi će se izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda s nadzemnim hidrantima na propisanoj udaljenosti ne većoj od 80 m.

Prema rješenju vatrogasnih pristupa i površina za operativni rad vatrogasnih vozila, u svim ulicama i kolno-pješačkim površinama omogućit će se kretanje i intervencija vatrogasnog vozila.

Oko trafostanice treba predvidjeti sadnju zaštitnog zelenila u vidu visoke živice.

Sadnjom visokog zelenila ne smije biti onemogućen pristup trafostanici radi izgradnje, vođenja i održavanja. Prilikom izbora vrste drveća za sadnju jedan od kriterija je razgranatost korijena, posebno na mjestima na kojima, zbog blizine, može ugroziti položenu infrastrukturu.

Priključno – mjerni(e) ormarić(e) javne rasvjete s uređajima za upravljanje i zaštitu izvoda javne rasvjete u pravilu treba(ju) biti lociran(i) u neposrednoj blizini pojne distribucijske trafostanice.

Sadnju drveća treba obavljati onim vrstama koje ne generiraju tvrde i teške plodove i ne luče veliku količinu medne rose (divlji kesten, breza, javor i sl.) a posjeduju listove velikih površina. Hortikulturnim opremanjem i uređivanjem treba predvidjeti i zimzelene vrste koje u zimskom periodu doprinose krajobraznom ugođaju.

Uz prostore dječjih igrališta ne smije se projektirati sadnja biljnih vrsta koje imaju otrovno lišće ili plodove, kao ni one s trnjem.

Sprave za igru djece trebaju biti polivalentne, prilagođene starosnoj dobi djece za koju se igralište gradi, s predviđenim sigurnosnim zonama i gumenom podlogom.

U cilju sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš, investitor je dužan pridržavati se uobičajenih mjera zaštite, a to su:

- otpad s gradilišta odvoziti na, za to, utvrđena odlagališta
- otkloniti eventualna oštećenja nastala prilikom izgradnje na javnim i zelenim površinama i prometnicama
- prilikom izgradnje zaštititi susjedne zgrade od nepovoljnog utjecaja prašine, buke i vibracija

Članak 25.

9.1. Zaštita i spašavanje

Pri izradi daljnje projektne dokumentacije potrebno je zadovoljiti posebne uvjete građenja iz područja zaštite od požara.

Zaštita od požara provodit će se osiguranjem dovoljnih količina vode za gašenje požara odnosno izgradnjom vodoopskrbnih cjevovoda s nadzemnim hidrantima na propisanoj udaljenosti ne većoj od 80 m. Planiranu hidrantsku mrežu u novoplaniranim ulicama treba izvesti prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Prema rješenju vatrogasnih pristupa, omogućit će se kretanje i intervencija vatrogasnog vozila.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne zgrade, zgrada mora biti udaljena od susjednih zgrada najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala zgrada, veličinu otvora na vanjskim zidovima zgrada i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne zgrade ili mora biti odvojena od susjednih zgrada požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min., koji u slučaju da zgrada ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min.) nadvisuje krov zgrade najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moraju se detaljno odrediti pristupi i površine za operativni rad vatrogasnog vozila. Prilikom izrade detaljne projektne dokumentacije potrebno je izraditi prikaz mjera zaštite od požara i primijeniti odredbe iz Zakona o zaštiti od požara, Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe i druge važeće propise.

Zone i domet ruševina prikazane su u grafičkom prikazu broj 5. i one su u skladu s Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora.

Projektom dokumentacijom treba dokazati da je konstrukcija zgrade otporna na rušenje kod elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja rušenje objekta neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim objektima.

Nije planirana gradnja skloništa.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

1. Detaljni plan uređenja je izrađen u 8 (osam) izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Osijeka i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Osijeka.
2. Jedan izvornik Plana čuva se u arhivi Grada Osijeka.
3. Uvid u elaborat "Detaljnog plana uređenja područja uz Sljemensku i Snježničku ulicu u Osijeku" može se obaviti na stranici Grada Osijeka www.osijek.hr i prostorijama upravnih tijela Grada Osijeka zaduženih za prostorno uređenje, urbanizam i graditeljstvo, Kuhačeva 9 u Osijeku.
4. Detaljni plan uređenja područja "Detaljnog plana uređenja područja uz Sljemensku i Snježničku ulicu u Osijeku" s Odlukom o donošenju, nakon objave u Službenom glasilu Grada Osijeka dostaviti će se Upravnom odjelu za provedbu dokumenata prostornog uređenja Grada Osijeka, Osječko-baranjskoj županiji Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, JU Zavodu za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja Upravi za prostorno uređenje i Urbanističkom zavodu grada Zagreba d.o.o.

Članak 27.

Ova odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

Klasa: 350-01/09-01/9

Ur. broj:2158/01-05-00/ 14

Predsjednik Gradskog vijeća:

Anto Đapić, dipl. iur.